

## **Til andelseierne i Borettslaget 4 Blocks**

### **Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget 4 Blocks det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks  
avholdes onsdag 1. juni kl.18.00 2016 kl. 18.00 i OBOS' lokaler, Hammerborg Torg 1**

---

**Til behandling foreligger:**

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015**

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. FORSLAG FRA STYRET**

- A) Rehabilitering av bakgården
- B) Oppsigelse av kollektiv avtale Get
- C) Vedtektsendringer se side 17-20

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 2. mai .2016  
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Olav Endresen Haukeli /s/      Lispet Kristiansen /s/

Andreas-Johann Ulvestad /s/    Ole Håvard Voicu-Lundvold /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Olav Endresen Haukeli	Breigata 12
Styremedlem	Lispet Kristiansen	Breigata 18
Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad	Breigata 14 C
Styremedlem	Ole Håvard Voicu-Lundvold	Breigata 12
Varamedlem	Cong Sang Le	Breigata 18

### Valgkomiteen

Tone Aasgaard  
Gamlelinja 46 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Borettslaget 4 Blocks

Borettslaget består av 98 andelsleiligheter.

Borettslaget 4 Blocks er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992820462, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Breigata 12  
Breigata 14 A - G  
Breigata 16 A - G  
Breigata 18  
Breigata 20

Gårds- og bruksnummer :

230      469    470    471    472

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget 4 Blocks har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret er først og fremst veldig fornøyd med at tvisten mellom Nordbygata Parkering AS og borettslaget nå er endelig avgjort. Borettslaget fikk medhold i at vi ikke skal betale leie for bodarealene. Saken har vært arbeidsbelastende for styret og har ført til en økonomisk usikkerhet. Det er derfor en stor lettelse at det hele nå er over.

Siden generalforsamlingen i fjor har ISS overtatt som ny leverandør av vaktmester- og renholdstjenester. Styret ønsket å skifte leverandør da vi var misfornøyde med hvordan den tidligere leverandøren utførte arbeidet og oppfølgingen. ISS tilbyr oss i dag de samme tjenestene til en lavere pris, og vi jobber nå med å få på plass gode rutiner for samarbeid.

Til tross for nedgangen i utgiftene til vaktmester og renhold viser resultatregnskapet for 2015 betydelige utgifter på posten Drift og vedlikehold. Dette skyldes hovedsakelig utgifter til ventilasjon og radiatoranlegg. På både ventilasjons- og radiatoranlegget var det nødvendig med en innregulering, noe som innebar en kostbar gjennomgang av alle leiligheter i borettslaget. I tillegg var det nødvendig med filterskifte i alle leiligheter og en del arbeid i teknisk rom. Vedlikeholdet var rett og slett ikke godt nok fulgt opp av tidligere servicepartner. Arbeidet er ennå ikke helt avsluttet, og det er viktig at andelseiere som er misfornøyde med ventilasjonen eller varmen i leiligheten, kontakter styret slik at det kan følges opp videre. Arbeid med radiatoranlegget har ført til reduserte kostnader for fjernvarme.

Årsaken til at varmen ved to anledninger forsvant i vinter, var lekkasjer i radiatoranlegget. I det siste tilfellet var dette som følge av at en beboer hadde skrudd av radiatoren og satt opp vinduet. Det ble da frost i radiatoren, noe som førte til at rørene sprakk. Alt vannet rant da ut i den aktuelle leiligheten. Det er derfor viktig at radiatorene *aldri* skrus helt av, men settes på den nest laveste styrken (frost-symbol). Styret minner også om at alle radiatorer bør luftes både vår og høst.

Det kommer stadig spørsmål til styret om situasjonen ved porten mellom Breigata 18 og 20. Styret er helt enig i at området ikke ser bra ut pga. søppel og rot. Den opprinnelige planen med å stenge porten lot seg ikke gjennomføre, da den må fungere som en nødutgang fra bakgården. Planen er nå at porten skal fungere som en nødutgang. Den skal da bare kunne åpnes i nødstilfeller fra innsiden. Søppelskurene vil bli fjernet, og Kebabish skal finne et annet sted å ha sine søppelkasser. Vi håper dette bedrer situasjonen, men mottar gjerne innspill fra andelseierne.

Samtidig arbeider vi med utskifting av nøkkelsystemet. Prosjektet ble satt på vent på grunn av rettssaken med Nordbygata Parkering AS. Styret vil nå se om borettslaget har økonomi til å bestille dette.

Det siste året har styret arbeidet med å samle det vi har av FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold). Vi har dessverre ikke alt, men ønsker å distribuere det vi har til andelseierne. Styret har kommet frem til at det enkleste er å publisere fortløpende på våre nettsider. De som ønsker det, kan selvsagt lage en tradisjonell FDV-perm av dette, men ved at alt til enhver tid ligger på internett, er det lettere å oppdatere ved endringer.

Styret har også inngått avtale med Lynet om installasjon av fiber i borettslaget. Dette innebærer at andelseierne i dag kan velge om de vil benytte Get eller bytte til Lynet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 12.971.240.

Dette er kr 2,3 mill lavere enn budsjettet og skyldes en feil i budsjettet for 2015.

Andre inntekter utgjøres av oppgjør fra rettssak mot Nordbygata Parkering med kr. 907.000, samt forsikringsoppgjør kr. 45.000, i forbindelse med en forsikrings sak fra 2014.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 5.693.866.

Dette skyldes i første rekke nødvendige utbedringer i ventilasjonsanlegget på kr.

1.125.000 som ikke var budsjettet. Videre er det kostnadsført kr. 382.000 på VVS mens det var budsjettet kun kr. 84.000.

### Resultat

Årets resultat på kr 3.425.106 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 3.235.945 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2016.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.721.875 til større vedlikehold som omfatter bl.a. utvendig anlegg kr. 1.500.000 (gårdsrom), bygninger/fasade kr. 650.000 og VVS kr. 200.000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 133.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget 4 Blocks.

**Lån**

Borettslaget 4 Blocks har tre lån i Husbanken, med bundet rente 1,98 % frem til 1.5.2020. Generalforsamlingen stemte for rentebindingen i 2015. Løpetid hhv 30, 31 og 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på at leietillegg TV/ bredbånd økte med kr. 350.448 fra 1.1.2016; for øvrig uforandrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 2. mai 2016  
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Olav Endresen Haukeli /s/      Lispet Kristiansen /s/

Andreas-Johann Ulvestad /s/    Ole Håvard Voicu-Lundvold /s/

Til generalforsamlingen i Borettslaget 4 Blocks

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget 4 Blocks , som viser et overskudd på kr 3 425 106. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Borettslaget 4 Blocks per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 9. mai 2016

**BDO AS**



Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 425 002</b>	<b>1 322 993</b>	<b>2 425 002</b>	<b>3 235 945</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 425 106	1 102 009	5 679 850	4 894 401
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 614 163	0	-1 965 000	-6 351 168
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>810 943</b>	<b>1 102 009</b>	<b>3 714 850</b>	<b>-1 456 767</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 235 945</b>	<b>2 425 002</b>	<b>6 139 852</b>	<b>1 779 177</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 503 948	3 860 301		
Kortsiktig gjeld		-2 268 003	-1 435 298		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 235 945</b>	<b>2 425 002</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 016 632	9 667 572	15 323 000	15 100 000
Andre inntekter	3	954 608	410 695	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 971 240</b>	<b>10 078 267</b>	<b>15 323 000</b>	<b>15 100 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-16 633	-24 030	-22 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-138 010	-133 678	-138 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-198 087	-599 174	-65 000	-210 000
Drift og vedlikehold	8	-2 412 236	-767 161	-1 802 000	-2 721 875
Forsikringer		-300 646	-291 130	-330 000	-434 400
Kommunale avgifter	9	-918 711	-752 779	-992 000	-971 400
Energi/fyring	10	-669 730	-855 043	-886 000	-867 574
Kabel-/TV-anlegg		-342 486	-337 830	-360 000	-350 000
Andre driftskostnader	11	-526 178	-650 931	-584 000	-518 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 693 866</b>	<b>-4 582 906</b>	<b>-5 350 150</b>	<b>-6 397 599</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 277 373</b>	<b>5 495 361</b>	<b>9 972 850</b>	<b>8 702 401</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	249 262	177 555	2 000	24 000
Finanskostnader	13	-4 101 530	-4 570 906	-4 295 000	-3 832 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 852 268</b>	<b>-4 393 351</b>	<b>-4 293 000</b>	<b>-3 808 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 425 106</b>	<b>1 102 009</b>	<b>5 679 850</b>	<b>4 894 401</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 425 106	1 102 009		

**BALANSE**

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	186 505 044	186 505 044
Tomt		60 009 956	60 009 956
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>246 515 000</b>	<b>246 515 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader	15	190 163	393 871
Kundefordringer		130	1 934
Kortsiktige fordringer	16	1 454 341	654 571
Driftskonto OBOS-banken		1 325 697	481 613
Sparekonto OBOS-banken		2 533 616	2 328 311
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 503 947</b>	<b>3 860 301</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>252 018 948</b>	<b>250 375 301</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 98 * 5000		490 000	490 000
Opptjent egenkapital		5 852 108	2 427 002
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 342 108</b>	<b>2 917 002</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	194 203 837	196 818 000
Borettsinnskudd	18	49 205 000	49 205 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>243 408 837</b>	<b>246 023 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		277 867	446 267
Leverandørgjeld		246 788	140 344
Påløpte renter		647 780	717 725
Påløpte avdrag		1 063 831	0
Annen kortsiktig gjeld	19	31 737	130 963
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 268 003</b>	<b>1 435 298</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>252 018 948</b>	<b>250 375 301</b>
Pantstillelse	20	108 817 000	108 817 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2. mai 2016,

STYRET I BORETTSLAGET 4 BLOCKS

Olav Endresen Haukeli /s/

Lispet Kristiansen /s/ Andreas-johann Ulvestad /s/

Ole Håvard Voicu-Lundvold //s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-  
skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige  
poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til  
anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.  
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-  
fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på  
etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-  
forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske  
levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for  
avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av  
de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet  
disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken.  
Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt  
lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 759 648
Lån	5 220 228
Lån	1 854 780
Fjernvarme	849 168
Kabel-TV	332 808
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 016 632</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert låsskift	1 500
Korrigeringer på reskonro	64
Salg av nøkler	435
Oppgjør rettssak, saksomkostninger	366 612
Oppgjør rettssak, forskuttet vann og varme Nordbygata Parkering AS	540 397
Forsikringsoppgjør fra 2014	45 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>954 608</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 633.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-131 398
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 442
Arca Flex	-3 125
ISS	-4 400
Kritt Arkitekter AS	-21 472
PIR II	-31 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-198 087</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-220 991
Drift/vedlikehold VVS	-381 788
Drift/vedlikehold elektro	-48 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 081
Drift/vedlikehold heisanlegg	-176 701
Drift/vedlikehold brannsikring	-391 261
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 124 725
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 750
Egenandel forsikring	-48 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 412 236</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-542 726
Renovasjonsavgift	-375 985
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-918 711</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-30 096
Fjernvarme	-639 633
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-669 730</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-96 398
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 223
Driftsmateriell	-489
Lyspærer og sikringer	-1 395
Vaktmestertjenester	-287 831
Vakthold	-3 100
Renhold ved firmaer	-167 891
Snørydding/gressklipping	-17 094
Andre fremmede tjenester	-731
Kontor- og datarekvisita	-1 237
Trykksaker	-1 571
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 050
Andre kontorkostnader	-1 739
Telefon/bredbånd	-1 183
Telefon, annet	-4 687
Porto	-6 204
Bank- og kortgebyr	-3 109
Konstaterte tap	-37 001
Avsetning tap på fordringer	180 754
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-526 178</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 055
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 616
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	24 184
Utbytte Gjensidige	39 287
Renter, rettssak	150 082
Andre renteinntekter	38
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>249 262</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter Husbanken	-917 000
Renter Husbanken	-1 925 883
Renter Husbanken	-1 249 694
Gebyr Husbanken	-120
Gebyr Husbanken	-120
Gebyr Husbanken	-120
Renter, inkassosak	-8 593
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 101 530</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	186 505 044
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>186 505 044</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.230/bnr.469 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader	210 163
Tap på krav	-20 000
<b>SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER</b>	<b>190 163</b>

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	37 250
Fakturert for manglende oppmøte, utfakturert i 2016	17 324
Oppgjør rettssak, utbetalt i 2016	1 108 073
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	291 694
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 454 341</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 1,99 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2009	-44 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	585 758	
		-43 514 240

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 1,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-92 616 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 230 127	

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 1,99 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2009	-60 102 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	798 278	
		-59 303 720

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-194 203 832</b>
------------------------------------	--	---------------------

---

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-49 205 000
------------------	-------------

---

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-49 205 000</b>
---------------------------	--------------------

---

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsfakturert forsikring, Oslo Eiendomssenter	-31 737
--	---------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-31 737</b>
-----------------------------------	----------------

---

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 205 000
Pantelån	194 203 837
Påløpte avdrag	1 063 831
<b>TOTALT</b>	<b>244 472 668</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	186 505 044
Tomt	60 009 956
<b>TOTALT</b>	<b>246 515 000</b>

---



## Forslag fra styret

### A. Rehabilitering av bakgården

Styret har engasjert OBOS Prosjekt for en rehabilitering av bakgården. De vil ha klart et tilbud til borettslaget som skal fremlegges på generalforsamlingen. Tilbudet omfatter drenering, beplanting, møbler og sykkelskur, ny belysning m.m. I tillegg er det ønskelig å utbedre portene. Arbeidet vil bli omfattende og kostbart. Kostnadsoverslagene vi har mottatt hittil, tilsier at det kan være greit å fordele kostnadene over tre budsjettår. Styret ønsker generalforsamlingens tilslutning til å inngå endelig avtale med OBOS Prosjekt om rehabiliteringen.

Styret vil fremlegge en helhetlig plan for rehabilitering av bakgården til generalforsamlingen.

Foreløpig kostnadsoverslag:

Budsjettåret 2016: 2 000 000 inkl. mva. (området rundt nr. 14)

Budsjettåret 2017: 2 000 000 inkl. mva. (området rundt nr. 16)

Budsjettåret 2018: 500 000 inkl. mva. (øvrig arbeid)

Endelige priser forventes å foreligge til generalforsamlingen.

Det foreslås at styret gis fullmakt til å inngå avtale om rehabilitering av bakgården innenfor en budsjettamme som fremlegges på generalforsamlingen.

### B. Oppsigelse av kollektiv avtale med Get

I dag har burettslaget ein kollektiv (felles) avtale med Get. Denne avtalen går ut på at alle i burettslaget må betale 298 kr over felleskostnadane kvar måned for ein grunnpakke. Denne grunnpakka inkluderar grunnleggjande internett (1 megabit) og ei grunnpakke med 20 TV-kanalar. Dette må alle betale for, sjølv om dei ikkje bruker internett eller TV frå Get.

Leverandøren Lynet Internett har installert nett i alle oppgangar, og det er *valfritt* å bestille internett frå dei. Til no har 35% gått over frå Get til Lynet for internett, og bruker ikkje Get for internett. Det er og personar i burettslaget som ikkje ser på TV-kanalar, men heller bruker Netflix og andre nettbaserte tenester, men vi veit ikkje kor mange.

Etter diskusjonane på forrige generalforsamling har styret sett på løysningane vi har, med mål om at alle som bur i burettslaget skal ha tilgang til gode løysningar for både TV og internett, men helst med valfritt utan å vere bunden til noko.

Styret har forhandla fram ein avtale med Lynet Internett kor Lynet installerar internettoppkopling i alle leigenheiter i burettslaget. Mot at burettslaget betalar halvparten av eingangskostnaden for installasjon (50.000kr), får alle bebuarar 2 megabit internett *gratis*.

Styret har kome fram til at vi ynskjer å betale halvparten av kostanden for å kople opp internett med Lynet i alle leigenheiter (50.000kr) og avslutte den kollektive avtalen med Get, og la alle bebuarar sjølv velge kven dei skal ha internett og TV-signalar frå.

Styret er sjølvsgagt opptatt at alle skal ha gode løysningar, og kunne velgje mellom ulike leverandørar.

#### TV-løysning 1: Get

Utan kollektiv avtale (som kostar 298kr per leigenheit) vil det koste 419kr i månaden for TV-signal frå Get, altså 121kr meir enn i dag. Du får 20 standardkanalar, og kan velgje fleire personlege kanalar, så det er ei bedre pakke enn det vi har i dag. TV-signalet går over kabel-TV-kablane som er i alle leigenheiter.

#### TV-løysning 2: Snap.tv

I basispakka får du 18 TV-kanalar (NRK-kanalane, TV Norge, TV2-kanalane, AlJazeera, Discovery, BBC og meir). Prisen er 214kr per månad. TV-signalet går over internett, uavhengig av om du har internett frå Get, Lynet eller andre. Du sparar ca 1008kr i året med denne pakken samanlikna med no.

#### TV-løysning 3: RiksTV via Lynet

For ca 200kr per månad får du alle NRK-kanalane pluss 6 valfrie kanalar som du når som helst kan endre. Det er og mogleg å abonnere på større pakkar, t.d. alle TV-kanalar for ca 400kr. TV-signalet går over internett.

#### TV-løysning 4: Ingen TV

Du sparar ca 3.576kr i året samanlikna med den kollektive avtalen vi har i dag.

#### Samanlikning av prisar for TV

	Kostnad	Kanalar fast	Kanalar valfrie
Get, kollektiv avtale, det vi har i dag	298kr/mnd	20 stk	0 stk
Get, individuell avtale	419kr/mnd	20 stk	20 stk
Lynet/RiksTV, individuell avtale basis	200kr/mnd	Grunnkanalar (NRK + Frikanalen + Filmleige + LokalTV)	6 stk
Lynet/RiksTV, individuell avtale pluss	419kr/mnd	52 kanalar pluss strømming på mobil	
Snap.tv, individuell avtale	214kr/mnd	16	0 stk

### Samanlikning av prisar for internett

Fart	Pris frå Lynet	Pris frå Get
1 megabit	Tilbyr ikkje	Gratis/Inkludert i kollektiv avtale no (del av 298kr)
2 megabit	Gratis	Tilbyr ikkje
5 megabit	Tilbyr ikkje	169kr/månad
10 megabit	297kr/månad	Tilbyr ikkje
30 megabit	Tilbyr ikkje	289kr/månad
50 megabit	339kr/månad	Tilbyr ikkje
75 megabit	Tilbyr ikkje	488kr/månad
100 megabit	399kr/månad	469kr/månad
150 megabit	Tilbyr ikkje	569kr/månad
250 megabit	449kr/månad	Tilbyr ikkje
500 megabit	499kr/månad	Tilbyr ikkje
750 megabit	599kr/månad	Tilbyr ikkje
1.000 megabit	649kr/månad	Tilbyr ikkje

#### Forslag frå Styret:

1. Vi inngår avtale med Lynet internett om 2 megabit gratis internett til alle i burettslaget. Einaste kostnad for burettslaget blir ein eingongskostnad på rett under 50.000kr.
2. Styret seier opp den kollektive avtalen med Get.
3. Felleskostnadane reduserast tilsvarande besparinga i kostnadar, ca 298kr per leigenheit per måned.

#### **C. Vedtektsendringer**

Styret foreslår enkelte vedtektsendringer til generalforsamlingen. To av dem gjelder opprydding av punkter som styret anser unødvendige. Det siste gjelder innføring av eiendomsskatt i Oslo kommune. Styret ønsker at det skal vedtektsfestes at eventuell eiendomsskatt for andeler i borettslaget betales av den enkelte andelseier.

Borettslagets vedtekters kapittel 2 lyder i dag:

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 98 andeler, pålydende NOK 5000,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Etter lov om burettslag skal Maya Eiendom AS kunne fortsette som eier av andeler som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, og leie ut boliger knyttet til andelene til videresalg kan skje. Videresalg av disse andelene kan foretas uten at styrets godkjenning må innhentes.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

### 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.<sup>1</sup>

Andeler solgt av Maya Eiendom AS i forbindelse med oppstart av borettslaget er unntatt slik styregodkjenning.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

Forslag til vedtak:

- Andre avsnitt i punkt 2.1 og punkt 2.2 oppheves.
- Det innføres et nytt punkt 5.3 skal lyde: I den grad borettslaget er skyldig eiendomsskatt for enkeltandeler, skal dette dekkes av den enkelte andelseier.

---

<sup>1</sup> Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Ole Håvard Voicu-Lundvold      Breigata 12

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

- |                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| 1. Andreas-Johann Østerdal Ulvestad | Breigata 14C |
| 2. Steffen Olsen                    | Breigata 12  |
| 3. Thomas Haaland                   | Breigata 18  |

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| 1. Sawera Butt           | Breigata 12 |
| 2. Olav Endresen Haukeli | Breigata 12 |

I valgkomiteen for Borettslaget 4 Blocks

Tone Aasgaard

## **Orientering om borettslagets drift**

### **Styret**

Styret kan treffes gjennom kontaktskjema på våre nettsider: **[www.4blocks.no](http://www.4blocks.no)**.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

ISS ivaretar vaktmestertjenester og renhold. Firmaet kan kontaktes på 815 55 585.

Telefonen er døgnåpen for hastesaker.

### **Parkering**

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget. Anlegget drives av QPark som tilbyr fast parkering og som den enkelte selv må kontakt direkte.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos vaktmester.

Skilt til postkasse bestilles på [www.4blocks.no](http://www.4blocks.no)

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83013191. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Husordensregler for Borettslaget 4Blocks

### 1. Husorden:

Beboerne er ansvarlige for at husorden blir overholdt av husstanden, av fremleietakere eller av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller gården forøvrig.

### 2. Fellesrom, inne og ute:

Alle dører inn til oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst.

Alle kjellerrom skal være låste.

Fellesrom, det vil si: kjeller og oppganger skal ikke brukes som lager- eller lekeplass. Det betyr at de skal være frie for gjenstander som hindrer atkomst til og fra dører, ganger og kjellerdører av hensyn til brannsikkerheten. Barnevogner kan imidlertid plasseres på slike arealer, forutsatt at dette ikke vanskeliggjør ferdselen vesentlig. Fellesarealene må ikke under noen omstendighet brukes på en slik måte at det hindrer fri ferdsel i alle rømningsveier, også fra kjeller.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom. Dette gjelder også oppganger.

Boder tilhører borettslaget og disponeres av beboerne. Det er en betingelse for å kunne disponere boder, at boden er tydelig merket med leilighetsnummer og er låst.

Alle har et felles ansvar for at fellesarealer er ryddige.

Balkongene, takterrassene og bakgården skal ikke brukes til permanent lagerplass for bygningsmaterialer, avfall eller lignende. Avfall og sigarettstumper skal samles opp og håndteres på forsvarlig måte.

Oppsetting av utvendige markiser, lamper, kontakter, brevkasser, skilt og lignende, skal ikke skje uten samtykke fra styret.

Eksplorative, flyktige eller illeluktende gjenstander, væsker eller gasser tillates ikke oppbevart i leilighet, balkong, kjeller eller annet fellesrom.

### 3. Husdyr:

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr.husstand. Ekskrementer fra husdyr skal fjernes fra fellerarealer og bakgård.

### 4. Melding om feil og skade:

Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes egne hjem- og innboforsikring. Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av borettslagets forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig. Beboerne må påregne å skulle betale egenandel ved skade når gårdens forsikring belastes.

### 5. Kjøreporter:

Ved bruk av kjøreportene skal disse alltid låses både ved inn- og utkjøring. Forøvrig må det påses at gangportene alltid er låst, dette for å redusere faren for innbrudd, brannstiftelse og hærverk i gården.

### 6. Parkering:

Parkering i bakgården og i portrommene er forbudt i henhold til skilting, og overtredelse medfører



borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Sykler settes i stativene anskaffet til slik bruk.

#### **7. Ro i gården og i leiligheter:**

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 23.00 og 07.00. Videre skal det være ro i bakgården mellom kl. 20.00 og 07.00. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 20.00, men at det skal være ro og orden. Unntatt er varslede fellesarrangementer for beboerne i borettslaget, da settes tiden til kl. 23.00.

Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 20.00 på hverdager og kl. 16.00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før kl.10.00 på lørdag og søndager.

#### **8. Byggearbeider på leilighetene:**

Alle forandringer på leilighetene skal utføres i tråd med bestemmelsene i borettslagets vedtekter og offentlige krav og regelverk. Forandringer som krever det skal utføres av autoriserte håndverkere. Om endringsarbeidet medfører tilskitning av trappeoppgang, må beboeren selv sørge for tilfredsstillende vask av den berørte del av oppgangen.

#### **9. Lys på fellesområder:**

Lys på fellesområder samt i bakgården skal være påslått i tråd med innstillingene når det er mørkt ute. Ved mistanke om feil på tidsbrytere og fotoceller, kontakt styret.

#### **10. Avfallshåndtering:**

Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes henholdsvis alminnelig husholdningsavfall, restavfall, og papir i disse beholderne. Papir skal kastes i avfallbeholdere merket papir. Husholdningsavfall, restavfall, skal kastes i avfallsbeholderne merket for dette. Restavfall skal være innpakket. Borettslaget er til enhver tid underlagt kommunens regler for avfallshåndtering. Avfallsbeholdene må ikke fylles med mer enn at lokket kan lukkes og slutter tett til. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må leveres av den enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

#### **11. Uttøy og skadedyr**

Den enkelte andelseier plikter straks å gi melding til styret samt utrydde uttøy (veggedyr, kakerlakker mv) , og likeledes rotter, mus og eventuelle andre skadedyr.

#### **12. Brudd på husordensreglene:**

Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet og utkastelse/tvangssalg av leiligheten.

# VEDTEKTER FOR B O R E T T S L A G E T 4 B L O C K S

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på generalforsamling 19.12.2006. Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2012.

Sist endret på ordinær generalforsamling 08.04.2015.

## 1 Innledende bestemmelser

### 1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget 4 Blocks. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Garasjeenheten på eiendommen er utskilt med eget gårds- og bruksnummer, og faller utenfor borettslaget.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### 1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 98 andeler, pålydende NOK 5000,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Etter lov om burettslag skal Maya Eiendom AS kunne fortsette som eier av andeler som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, og leie ut boliger knyttet til andelene til videresalg kan skje. Videresalg av disse andelene kan foretas uten at styrets godkjenning må innhentes.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

### 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har

ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.<sup>1</sup>

Andeler solgt av Maya Eiendom AS i forbindelse med oppstart av borettslaget er unntatt slik styregodkjenning.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

### **3 Bruk av andelen**

#### **3.1 Andelseiers rett til bruk**

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

#### **3.2 Overlating av bruk til andre**

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

---

<sup>1</sup> Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Senest samme dag som leiligheten overtas av leietaker, skal styret motta kopi av signert utleiekontrakt. Utleiekontrakten bør være utformet i samsvar med standard leiekontrakt som kan innhentes fra vår forretningsfører eller en tilsvarende kontrakt. Andelseier plikter å gjøre leietaker kjent med både vedtekter og husordensregler.

## **4 Bruksrett og vedlikehold**

### **4.1 Andelseiers bruk**

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.<sup>2</sup>

### **4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

### **4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

---

<sup>2</sup> Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

#### **4.4 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### **4.5 Andelseiers plikter i forbindelse med skadedyr**

Andelseier plikter å holde boligen i en slik stand at faren for skadedyr minimeres. Andelseier plikter å bekjempe skadedyr så snart de er oppdaget i egen bolig. Fordi skadedyr lett sprer seg til andre leiligheter, plikter den enkelte andelseier straks å gi melding til borettslaget ved mistanke om utøy eller skadedyr i egen bolig eller annen andelseiers bolig. Andelseiere plikter å gjøre boligen tilgjengelig for befaring og detektering av autorisert firma for skadedyrbekjempelse. Ved bekreftelse av skadedyr i boligen, må dette bekjempes av autorisert firma for skadedyrbekjempelse. Utgiftene til bekjempelse av skadedyr dekkes normalt av andelseier. Andelseiere som ikke overholder pliktene nevnt overfor eller utviser uaktsomhet kan bli holdt erstatningsansvarlig.

## **5 Felleskostnader**

### **5.1 Definisjon – inndriving - fordeling**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

Utgifter til kabel-tv belastes pr enhet med lik sum.

## **5.2 Panterett**

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

# **6 Generalforsamling**

## **6.1 Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## **6.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

## **6.3 Fullmektiger og rådgivere**

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

## **6.4 Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

## **6.5 Innkalling til generalforsamling**

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### **6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### **6.8 Styremedlemmer**

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

### **6.9 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de navngitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **6.10 Habilitet**

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **6.11 Forretningsfører**

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

### **6.12 Misbruk av posisjon i laget**

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

### **6.13 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

## **7 Mislighold**

### **7.1 Definisjon**

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7.2 Pålegg om salg**

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg



hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

### **7.3 Krav om fravikelse (utkastelse)**

Dersom andelseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av boligen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. borettslagsloven § 5-23. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

## **8 Diverse**

### **8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel**

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

### **8.2 Revisjon**

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

### **8.3 Endring av vedtekter**

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

### **8.4 Forholdet til burettslagslova**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

### **8.5 Videoovervåking**

Styret får fullmakt til å sette opp kameraovervåking der det er nødvendig.

## **9 Elektronisk kommunikasjon.**

1. All informasjon til andelseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
2. Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.